

TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile e Fallimenti

G.D. Dott.ssa Paola ROSSI

Fallimento n. 159/2020

[REDACTED]



Abitazione trifamiliare in via Nardi n. 4 a Rubano - coordinate Google 45°25'49.1"N 11°46'57.2"E

Consulenza Tecnica d'Ufficio

F [REDACTED] residente a Campo San Martino (PD) in [REDACTED] quale titolare della ditta individuale [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] (PD), v [REDACTED], avente ad oggetto riparazioni e costruzioni edili compreso l'asporto, il trattamento e la consegna in discarica di lastre di copertura.

Curatore fallimentare: Dott.ssa Nicoletta Zemella con studio in Padova | via Berchet n. 16

PROSPETTO RIELOGATIVO LOTTO UNICO

DIRITTO VENDUTO

Quota 5/100 usufrutto

UBICAZIONE

Comune di Rubano | PD | Via Nardi n. 4 | Coordinate Google 45°25'49.1"N 11°46'57.2"E

QUALITA'

Porzione di edificio trifamiliare con tre piani fuori terra.

COMPOSIZIONE

L'immobile oggetto di stima è collocato in via Lorenzo Nardi n. 4 a Rubano, in una zona centrale caratterizzata da un edificio di tipo residenziale e dotata dei principali servizi.

L'immobile oggetto di stima è una porzione di trifamiliare posta all'interno di un complesso composto da due stecche parallele, di recente realizzazione e ultimato nel 2011. Il lotto è interamente recintato, sul fronte strada con ringhiera metallica su zoccolo in calcestruzzo e dotato di un cancello pedonale ed uno carraio che immettono nell'area di manovra comune, pavimentata con masselli in cemento. Dall'area comune si accede allo scoperto esclusivo attraverso un cancello pedonale ed uno carraio.

L'abitazione oggetto di perizia è la porzione di testa a nord-est con garage e giardino, è disposta su due piani fuori terra e sottotetto, lo scoperto privato è delimitato da una recinzione in ringhiera metallica bordata da siepe sui confini nord ed est, nella parte antistante l'autorimessa è pavimentato con masselli autobloccanti in cemento, sul retro è pavimentato in pietra bianca posata ad opera incerta, e tenuto a prato lateralmente.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore rosso, la porzione arretrata del primo piano è tinteggiata di colore bianco e la parte sottostante ha rivestimento in listoncini di pietra, i terrazzi hanno parapetto con pannelli in metallo di colore grigio, la terrazza al secondo piano ha parapetto in muratura intonacato e tinteggiato di colore bianco, la copertura a falde inclinate ha manto in laterizio, le lattonerie sono in lamiera verniciata, la pompeiana in corrispondenza dell'ingresso ha struttura in legno, quella vicino al garage non è stata realizzata, non compare nel disegno la tettoia realizzata in corrispondenza del soggiorno.

Piano terra

Superficie abitazione piano terra: 69,50 mq

Superficie garage: 19,00 mq

Superficie scoperto: 220 mq

Altezza interna: 2,70 ml

Il portoncino è arretrato e protetto da una loggia e da una pompeiana, il piano terra ospita la zona giorno ed è composto dall'ingresso sul quale si aprono il bagno e la porta di comunicazione con il garage, dal

soggiorno con scala a vista e ampia zona cottura, dalle quali si esce nella parte tergale del giardino dove è stata realizzata una tettoia (non autorizzata). La pompeiana prevista nei pressi del garage non è stata realizzata.

Piano primo

Superficie abitazione piano primo: 79,80 mq

Superficie terrazzi: 13,50 mq

Altezza interna: 2,70 ml

La zona notte è composta da un disimpegno, tre camere matrimoniali, un bagno finestrato ed uno cieco e due terrazzi.

Piano secondo

Superficie abitazione piano mansarda: 60,10 mq

Superficie terrazza: 28,00 mq

Altezza interna minima: 1,80 ml

La mansarda è un ambiente open space, illuminato con due lucernari e con due porte finestre, dalle quali si accede ad un'ampia terrazza; la pompeiana prevista non è stata realizzata.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione, ha portoncino d'ingresso blindato, infissi esterni in legno con vetro camera verniciati di colore bianco, scuri in legno di colore grigio chiaro, porte interne con anta tamburata in legno laccate bianco, porta di comunicazione con il garage di tipo tagliafuoco, portone basculante di colore grigio con apertura pedonale; i pavimenti sono rivestiti con listoni in legno, il garage è pavimentato con piastrelle in gres di colore bianco posate diagonalmente, il bagno al piano terra ha pareti rivestite con mosaico e pavimento in piastrelle di ceramica, al primo piano il bagno finestrato ha pareti rivestite con piastrelle di ampie dimensioni effetto marmo e pavimento in piastrelle di colore scuro, il bagno cieco ha pareti e pavimento rivestiti con piastrelle di ampie dimensioni effetto marmo; i sanitari sono di tipo sospeso, nel bagno cieco al primo piano non sono stati installati; le terrazze sono pavimentate con piastrelle da esterni di colore grigio; la scala tra piano terra e primo è in muratura ed ha gradini in pietra bianca, la rampa tra primo piano e mansarda è in legno; la mansarda ha copertura con travi in legno a vista.

L'unità è dotata di impianto di allarme, videocitofono, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a condensazione a gas metano, nel bagno al piano terra e nella mansarda sono presenti termosifoni in tubolare di alluminio, il bagno al primo piano è dotato di scaldasalviette; nell'ingresso al piano terra e nel corridoio della zona notte è presente uno split.

Gli impianti sono di recente realizzazione e normalmente utilizzati, la conformità alle normative vigenti dovrebbe essere comunque verificata con l'ausilio di un tecnico specializzato.

DIMENSIONI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo dettagliato in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti.

Fg	Part	Sub	Destinazione Piano	Superficie lorda mq	Coeff. omogenizzazione	Sup. comm.le mq
11	768	7	Abitazione T-1	69,50	1	69,50
			Loggia T	2,90	0,3	0,87
			Abitazione 1	79,80	1	79,80
			Terrazzi 1	13,50	0,3	4,05
			Mansarda 2	60,10	1	60,10
			Terrazza 2	25,00	0,3	7,50
				3,00	0,1	0,30
						222,12
		9	Garage T	19,00	0,5	9,50
		13	Scoperto T	220,00	0,1	22,00
			TOTALI			253,62

4

DESCRIZIONE CATASTALE

COMUNE DI RUBANO - Catasto Fabbricati (allegato 3)

Foglio 11 | particella 768

sub 7 | cat. A/2 | Cl. 2 | Cons. 9 vani | Sup. Cat. 225 mq | R.C. Euro 1.045,83 | via Treviso n. 4 piano: T-1-2

sub 9 | cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 17 mq | Sup. Cat. 19 mq | R.C. Euro 41,26 | via Lorenzo nardi n. 4 piano: T

Intestati:

- [REDACTED] | Nuda proprietà per 10/100
- [REDACTED] | Proprietà per 90/100
- [REDACTED] | Usufrutto per 5/100 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] | Usufrutto per 5/100 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da:

Istrumento (atto pubblico) del 20/09/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/10/2012
Repertorio n.: 77597 Rogante: [REDACTED] Sede: Padova Registrazione: Sede: Compravendita (n. 24151.1/2012)

Il fabbricato insiste su area distinta al **Catasto Terreni** avente gli estremi:

Foglio 11 particella 768 | Qualità ente urbano | Sup 1.450 mq

CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato dell'unità immobiliare, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione.

Abitazione – sub 7: sostanzialmente conforme, l'altezza minima misurata sotto trave è pari a 1,90 ml, diversamente dalla misura di 1,80 ml riportata in planimetria.

Garage - sub 9: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Con riferimento all'estratto di mappa la particella 768, foglio 11 del Catasto Terreni, Comune di Rubano, confina come segue (allegato 2):

- a NORD con le particelle 726, 727, stesso comune e foglio
- ad OVEST con via Nardi e con le particelle 1149, 944, stesso comune e foglio
- a SUD con via Nardi e con la particella 769, stesso comune e foglio
- ad EST con le particelle 769, 440, stesso comune e foglio.

Con riferimento all'elaborato planimetrico, i sub 7, 9, 13 confinano come segue (allegato 4):

- a NORD con le particelle 726, 727, stesso comune e foglio
- ad OVEST con il sub 20
- a SUD con i sub 8, 6, 12 e con il sub 4 (BCNC)
- ad EST con la particella 440, stesso comune e foglio.

PROVENIENZA

Atto di compravendita in data 20.09.2012 rep. 77597 notaio [REDACTED] di Padova, registrato a Padova 1 in data 11.10.2012 al n. 13830 e trascritto a Padova in data 12.10.2012 ai nn. 34206/24151 dalla società [REDACTED] con sede a Padova, c.f. [REDACTED]

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Padova in data 12 ottobre 2012 ai nn. 34208/5025 per euro 460.000 a favore della [REDACTED] COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a [REDACTED]
- [REDACTED] 10061/1599 per euro 426.996,40 (quattrocentoventiseimilanovecentonovantasei virgola quaranta) a favore della società [REDACTED] con sede a Roma;
- **Ipoteca** iscritta a Padova in data 16.03.2017 ai nn. 10061/1599 per euro 426.996,40 (quattrocentoventiseimilanovecentonovantasei virgola quaranta) a favore della società [REDACTED], con sede a Roma;
- **Sentenza** di fallimento in data 23.12.2020, sopra citata, trascritta a Padova in data 18.06.2021 ai nn. 26372/17366.

Si precisa che sussiste la trascrizione del pignoramento in data 19.07.2012 ai nn. 24752/17519 a favore del [REDACTED] con sede a Verona e contro la società [REDACTED] con sede a Padova, [REDACTED], ma che lo stesso non è opponibile al signor [REDACTED] perché trascritto dopo la trascrizione del contratto di vendita da parte della stessa società Euro Investimenti Srl in data 12.02.2009 rep. 71915 notaio Fassanelli di Padova, trascritto a Padova in data 25.02.2009 ai nn. 7147/4029 a favore della società [REDACTED] sede a Padova, [REDACTED] causa del signor [REDACTED]

1) che non risultano nel ventennio passaggi per donazione o successione ad eccezione della successione testamentaria apertasi in data 17.09.2001 in morte di [REDACTED] risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Padova in data 15.03.2002 al n. 302/4, e trascritta a Padova in data 25.05.2006 ai nn. 28355/15470, in virtù di testamento olografo pubblicato con atto in data 08.10.2001 rep. n. 19724 notaio Anna Bianchini di Venezia, registrato a Venezia 1 in data 12.10.2001 al n. 3298)

Si precisa che la predetta eredità è stata espressamente accettata con atto in data 08.10.2001 rep. n. 19724 notaio [REDACTED] sopra citato, trascritto a Padova in data 12.03.2002 ai nn. 9080/6447.

Titoli di acquisto nel ventennio

- per titoli ultraventennali le originarie particelle 252 subb 2, 3 e 1 del foglio 11 del CF, dalle quali derivano le attuali particelle 768 subb 7, 9 e 13 (giusta demolizione totale del 27.11.2008 protocollo PD0338148, divisione in data 09.12.2008 protocollo PD0351690 e variazioni del 01.04.2011 e del 31.01.2012) risultano in proprietà dei signori [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno;
- per successione testamentaria apertasi in data [REDACTED] morte di [REDACTED], sopra citata, l'eredità è stata devoluta alla sorella signora [REDACTED];

- a seguito di atto di compravendita in data 27.06.2003 Rep. 20731 notaio [REDACTED], trascritto a Padova in data 16.07.2003 ai nn. 31640/20022 la proprietà per la quota di 1/2 passava in ditta alla signora [REDACTED] piena proprietaria degli immobili in oggetto;
- con atto di compravendita in data 31.01.2007 Rep. 97260 notaio [REDACTED] di Padova la piena proprietà degli immobili [REDACTED]
- con atto di compravendita in data 20.09.2012 Rep. 77597 notaio [REDACTED]

OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato e normalmente utilizzato

REGOLARITA' EDILIZIA

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O DA PIANO DEGLI INTERVENTI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato e normalmente utilizzato. Secondo quanto previsto dal vigente PI, l'immobile oggetto di perizia ricade in Z.T.O. B1/33. Le norme di riferimento sono quelle riportate all'art. 18 delle NTO.

Articolo 18 - Zone B residenziali di completamento

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa.

In esse, tuttavia, può essere consentito l'insediamento di quelle attività che siano compatibili con il carattere della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, uffici bancari, assicurativi, finanziarie e simili, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago che non arrechino disturbo alla residenza, ambulatori, autorimesse pubbliche o private, attività direzionali ed attività di interesse pubblico. Sono ammessi laboratori produttivi, purché non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Le attività commerciali al minuto sono consentite conformemente a quanto disciplinato dall' ART.27 delle presenti norme.

Sono ammesse anche attività di artigianato di servizio legate alla riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza quali:

parrucchiere, sartoria, orafo, oggettistica, idraulico, elettricista, riparazione cicli e motocicli, restauratore, tappezziere e simili, ecc.

Per tali zone il PI persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza; il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo

urbano; il completamento urbanistico, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi.

All'interno delle zone residenziali il PI individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli riportati all' ART.41 delle presenti norme. Le zone prevalentemente residenziali di completamento B si dividono agli effetti degli indici di edificabilità in B1, B2, B3, B4, B5, l'indice di edificabilità fondiaria è riportato nella tabella seguente, calcolato per ciascuna zona sulla base della volumetria esistente e della effettiva possibilità edificatoria residua.

B) PRATICHE EDILIZIE

Dalla verifica presso gli archivi comunali, gli immobili sono stati oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Permesso di Costruire n. C 0071/07 rilasciato in data 07.09.2007 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati residenziali (trifamiliari)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 6315 presentata in data 31.03.2011 da [REDACTED] per variante al P.d.C. n. C 0071/07 del 07.09.2007 (allegato 6)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 17204 presentata in data 12.09.2011 da [REDACTED] per completamento lavori P.d.C. n. C 0071/07 del 07.09.2007 e SCIA 6315 del 31.03.2011 (allegato 7)
- Richiesta Certificato di Agibilità parziale prot. n. 2035 presentata in data 06.02.2012 da [REDACTED] (allegato 8)
- Attestazione di Agibilità parziale prot. n. 2035 rilasciata in data 14.05.2012 a [REDACTED] (allegato 9)

C) ABUSI EDILIZI - SANABILITA'

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari oggetto di perizia, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione necessarie a verificare e confrontare quelle riportate negli elaborati di progetto approvati per il controllo della conformità edilizia.

Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune difformità tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e lo stato di fatto.

Esternamente non è stata realizzata la pompeiana indicata vicino al garage, nella parte tergale del giardino sul prospetto est è stata realizzata una tettoia.

Appartamento: piano terra sostanzialmente conforme. Al primo piano sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna, la camera a sud-est ha lunghezza pari a 4,15 ml diversamente dalla quota di 3,80 ml riportata in pianta, inoltre la porta di accesso è posizionata sulla parete sulla quale si aprono le porte dei bagni, la larghezza del bagno adiacente è stata ridotta. Il solaio tra primo piano e mansarda ha spessore pari a circa 30 cm, diversamente dalla misura di 40 cm riportata in sezione, di conseguenza l'altezza minima sotto trave è pari a 1,90 ml, diversamente dalla quota di 1,80 ml riportata

nei grafici; non è stata realizzata la pompeiana prevista sulla terrazza al secondo piano.

Garage: sostanzialmente conforme.

Dovrà essere presentata una pratica edilizia per la fiscalizzazione dell'abuso del sottotetto in quanto non rientrante nelle tolleranze previste dalla normativa vigente, l'entità della sanzione amministrativa sarà definita in sede di presentazione della domanda con relativi elaborati grafici con costi di sanatoria da calcolare a cura dell'amministrazione comunale; i costi tecnici sono valutati in Euro 3.000,00 oltre IVA e Cassa.

Gli abusi relativi alle modifiche distributive interne potranno essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria, costi tecnici presunti euro 2.500,00, sanzione amministrativa da 516,00 a 1.000,00 Euro.

I costi indicati devono considerarsi orientativi e non definitivi, suscettibili di modifiche ed aggiornamenti, tutti gli oneri relativi alla rimessa in pristino, alla sanatoria di non conformità, agli abusi e alle spese tecniche sono da considerarsi già valutati e detratti forfettariamente nella determinazione del valore di stima.

PREZZO BASE

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e di tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

DIRITTO VENDUTO:

Usufrutto per 5/100

Osservatorio Immobiliare (Abitazioni civili, stato conservativo ottimo):

Attuali valori medi di mercato Euro/mq: 1.350 – 1.600.

Osservatorio Immobiliare (Ville e villini, stato conservativo normale):

Attuali valori medi di mercato Euro/mq: 1.100 – 1.500.

Borsino Immobiliare (Abitazioni in stabili di prima fascia)

Valore minimo: Euro/mq 1.063

Valore medio: Euro/mq 1.259

Valore massimo: Euro/mq 1.454

Borsino Immobiliare (Ville e villini)

Valore minimo: Euro/mq 970

Valore medio: Euro/mq 1.185

Valore massimo: Euro/mq 1.400

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Fg	Part	Sub	Destinazione	Piano	Superficie lorda [mq]	Coeff. omogenizzazione	Sup. comm.le [mq]	valore unitario di stima Euro/mq	Valore complessivo di Stima [Euro]
11	768	7	Abitazione	T-1	69,50	1	69,50		
			Loggia	T	2,90	0,3	0,87		
			Abitazione	1	79,80	1	79,80		
			Terrazzi	1	13,50	0,3	4,05		
			Mansarda	2	60,10	1	60,10		
			Terrazza	2	25,00	0,3	7,50		
					3,00	0,1	0,30		
							222,12		
	9		Garage	T	19,00	0,5	9,50		
	13		Scoperto	T	220,00	0,1	22,00		
			TOTALI				253,62	1.500	380.430,00

Valore complessivo di stima arrotondato: 380.400,00 Euro

Calcolo usufrutto

Età usufruttuario: 60

Coefficiente: 60%

380.400,00 Euro x 60% = 228.258,00 Euro

quota 5/100 usufrutto: 11.412,90 Euro

LOTTO UNICO | VALORE DI STIMA QUOTA PROPRIETA' (usufrutto 5/100): 11.400,00 Euro

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

OFFERTE IN AUMENTO

PUBBLICITA' COMMERCIALE



11